



S A T Z U N G

**über die Veränderungssperre
für den gesamten Bereich des Bebauungsplans
„Owinger Straße“**

Satzung

über die Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplans „Owinger Straße“

Aufgrund von § 14 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.11.2024 (GBl. 2024 Nr. 98), hat der Gemeinderat der Stadt Überlingen in öffentlicher Sitzung am 28.05.2025 folgende Veränderungssperre als Satzung beschlossen:

§ 1

Anordnung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung wird für Flurstücke und Flurstücksteile im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Owinger Straße“ eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

- (1) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst folgende Flurstücke bzw. Teile der Flurstücke der Gemarkung Überlingen:

181/1 (Teilfläche), 544/2 (Teilfläche), 690/1, 703, 703/1, 703/2, 703/3, 703/4, 703/5, 703/8, 703/9, 705, 706, 706/1, 707, 710, 710/2, 710/3, 710/4, 710/5, 710/6, 710/7, 710/8, 710/9, 712, 714, 714/1, 714/2, 714/3, 715, 715/2, 716, 717, 717/1, 719, 719/1, 719/6, 719/7, 719/8, 719/9, 719/10, 719/11, 719/12, 719/13, 719/14, 719/15, 719/16, 719/21, 720, 720/3, 720/5, 720/6, 720/7, 720/8, 720/9, 722, 722/1, 723, 723/1, 725, 725/1, 727, 727/1, 727/2, 727/3, 727/9, 727/10, 727/11, 728, 728/1, 729/1, 729/5, 729/6, 729/7, 729/8, 732 (Teilfläche), 781 (Teilfläche), 783, 784/3, 784/5, 785, 787, 787/1, 789, 789/1, 789/4, 789/5, 789/6, 789/7, 789/8, 790/1, 791, 791/1, 791/8, 792/1, 792/3, 792/4, 792/8, 792/9, 794 (Teilfläche), 796/2, 796/3, 796/7, 796/8, 806/31 (Teilfläche), 819/6, 819/12 (Teilfläche) (alle Gemarkung Überlingen)

- (2) Der Geltungsbereich der Veränderungssperre geht aus dem Übersichtsplan vom 06.05.2025 hervor, welcher Bestandteil der Satzung ist.

§ 3

Inhalt und Rechtswirkungen der Veränderungssperre

- (1) Im räumlichen Geltungsbereich entsprechend § 2 dieser Veränderungssperre dürfen:
1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.
 2. Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die

Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

- (3) In Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Belange entgegenstehen. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über die Veränderungssperre tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 16 Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

§ 5 Geltungsdauer

Die Veränderungssperre tritt, sofern sie nicht gem. § 17 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB verlängert wird, nach Ablauf von zwei Jahren - vom Tage der Bekanntmachung gerechnet - außer Kraft. Die Satzung tritt in jedem Fall außer Kraft, wenn und soweit der Bebauungsplan „Owinger Straße“ für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich geworden ist.

Hinweis

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche und des § 18 Abs. 3 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Überlingen, den 23.06.2025

Jan Zeitler
Oberbürgermeister



Begründung

Planungsrechtliche Situation

Gegenwärtig müssen sämtliche Bauvorhaben im Wohngebiet „Alte Owinger-/ Owinger Straße“ gemäß § 34 BauGB beurteilt werden. Im Zuge von anstehenden vertiefenden Untersuchungen zur Transformation des Siedlungsgefüges soll das Innenentwicklungspotential analysiert werden. Dabei werden Einzelquartiere vertiefend untersucht. Gegenüber einer un gelenkten Verdichtung mit einer schleichenden Nachverdichtung nach § 34 BauGB erlaubt eine städtebaulich geordnete Steuerung der Verdichtung, den Quartierscharakter zu erhalten und eine klimagerechte, ressourcenschonende Innenentwicklung einzuleiten, bei gleichzeitiger Schonung des Außenbereiches.

Auf der Ebene der Grundstücksgrenzen/der Parzellierung sollen Festsetzungen für den Bebauungsplan erarbeitet werden, die die quartierstypische „Körnung“ stärken, Grundstückszusammenlegungen bzw. weitere Grundstücksteilungen überwiegend vermeiden und den Nachverdichtungsprozess ortsbildverträglich steuern.

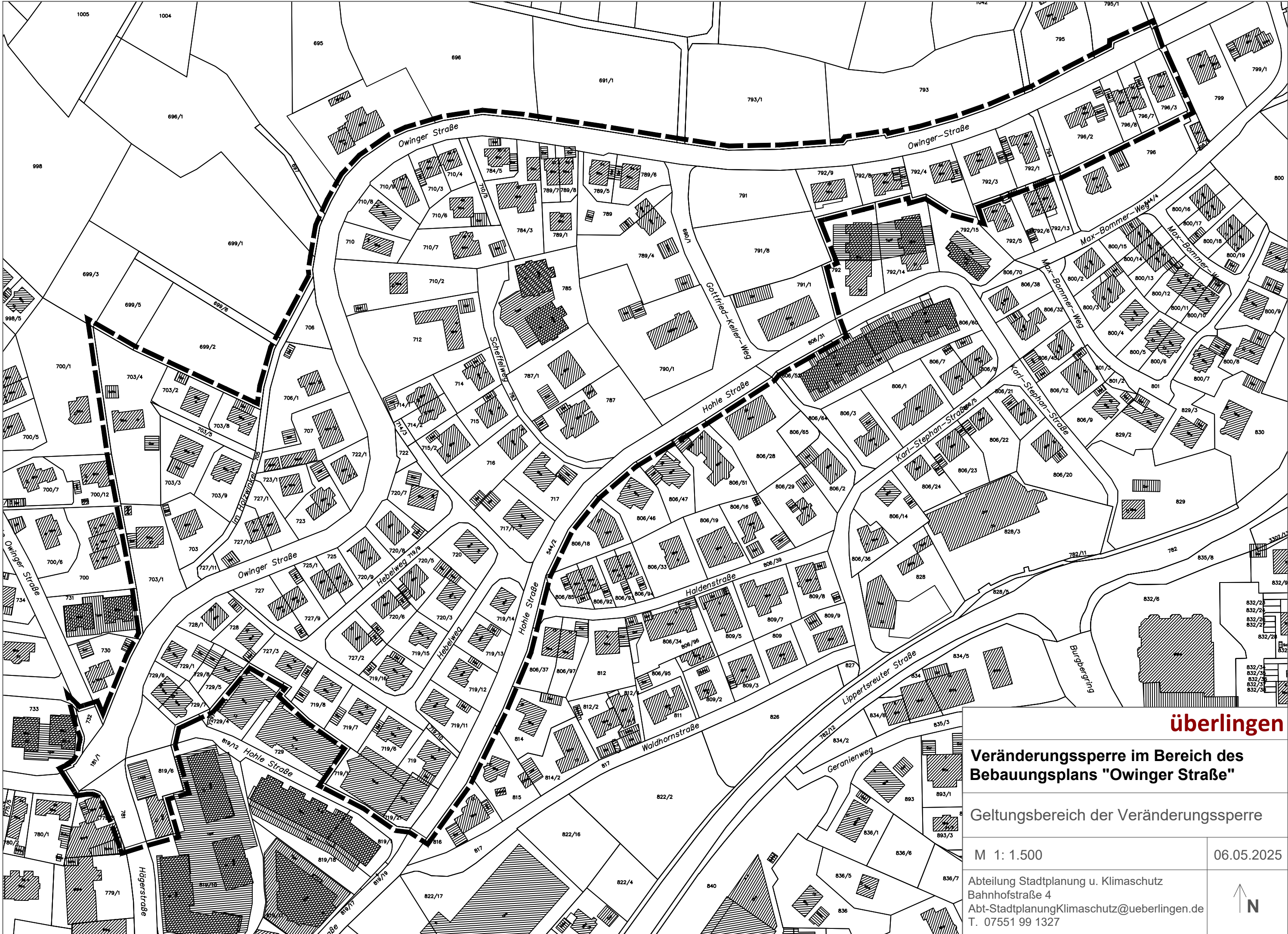
Erforderlichkeit der Veränderungssperre

Aus städtebaulicher Sicht ist das zur Planaufstellung gegebene Planungserfordernis vorhanden. Mit der Neuaufstellung wird ein neuer Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Owinger Straße“ aufgestellt. Im Rahmen der Aufstellung soll das Plangebiet städtebaulich geordnet werden, mit dem Ziel das Innenentwicklungspotential an der bestehenden Siedlungsstruktur nachhaltig und gebietsverträglich zu entwickeln.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst ein über die letzten Jahrzehnte gewachsenes Wohnquartier. Mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens soll eine nachhaltige und verträgliche städtebauliche Innenentwicklung im Übergang zur sensiblen Landschaft sichergestellt werden.

Um diese Ziele der städtebaulichen Entwicklung zu erreichen, ist es erforderlich, eine Veränderungssperre zu erlassen, um während dieses Zeitrahmens ein schlüssiges Festsetzungskonzept unter Berücksichtigung der oben genannten Ziele und Vorstellungen der Stadt Überlingen für den Bereich zu erarbeiten und die bestehende Siedlungsstruktur zu sichern.

Der Stadt Überlingen ist bewusst, dass es sich bei dem Erlass einer Veränderungssperre um einen Eingriff in die Eigentumsrechte handelt. Gleichwohl ist die Stadt der Auffassung, dass die gegenständliche Veränderungssperre zur Sicherung der oben beschriebenen Planungsziele notwendig ist.



überlingen

**Veränderungssperre im Bereich des
Bebauungsplans "Owinger Straße"**

Geltungsbereich der Veränderungssperre

M 1:1.500

06.05.2025

Abteilung Stadtplanung u. Klimaschutz
Bahnhofstraße 4
Abt-StadtplanungKlimaschutz@ueberlingen.de
T. 07551 99 1327